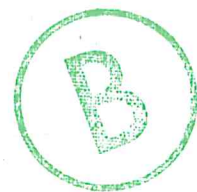


**Anlage**  
**Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt**  
**- Wasserbehörde -**  
**II D 13 U460306-0020/2025**



**Das Bauvorhaben liegt in der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Spandau.  
Die wasserbehördliche Genehmigung wird mit den folgenden Nebenbestimmungen erteilt:**

**I. Auflagen**

**A. Niederschlagsentwässerung**

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Wegeflächen sowie der sonstigen wasserundurchlässig befestigten Flächen ist über 4 Mulden zu versickern. Dafür muss eine ausreichend große, begrünte Grundstücksfläche freigehalten werden. Weiteres wird in der zu beantragen wasserbehördlichen Erlaubnis geregelt.
2. Niederschlagswasser von metallischen Dachflächen aus Zink, Kupfer oder Blei darf nicht versickert werden.
3. Die Errichtung und Benutzung von unterirdischen Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Negativbrunnen oder Rigolen) ist verboten.

**B. Abwasseranlagen (Schmutzwasser)**

Gehört zur Baugenehmigung Nr. 2025/1629

1. Die Abwasseranlagen müssen den Anforderungen der aktuellen technischen Regelwerke, insbesondere den Anforderungen der DWA-Arbeitsblätter A 139 und A 142, der DIN 1986 Teil 100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 sowie der DIN EN 1610 und DIN EN 476 entsprechen und wasserdicht erhalten werden.
2. Schmutzwasserleitungen und Schächte müssen so geplant und ausgeführt werden, dass Prüfungen auf Dichtheit mit Wasser oder Luft jederzeit möglich sind.  
  
Für unzugängliche Grundleitungen ist bei Undichtheiten eine Sanierungsmöglichkeit vorzusehen.
3. Bei der Bauausführung der Abwasserleitungen sind insbesondere deren Bettung und die Auffüllung des Rohrgrabens mit erhöhter Sorgfalt durchzuführen. Die bauausführende Firma hat die erforderlichen Verdichtungsgrade des Auflagers und des eingebauten Füllmaterials im Bereich der Leitungszone gegenüber dem Bauherrn nachzuweisen.
4. Mit der Bauausführung dürfen nur solche Firmen beauftragt werden, die

- Mitglied der Gütegemeinschaft "Herstellung und Instandhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen e.V. - Güteschutz Kanalbau" (RAL-GZ 961) bzw.
- Mitglied der Gütegemeinschaft "Grundstücksentwässerung e.V. - Güteschutz Grundstücksentwässerung" (RAL-GZ 968) oder
- Inhaber des Gütezeichens "Fremdüberwacher Kanalbau" der Zertifizierung Bau GmbH sind.

Alternativ dürfen Firmen tätig werden, die bei einer Handwerkskammer oder Industrie- und Handelskammer eingetragen sind und einer der Gütegemeinschaft bzw. dem Gütezeichen vergleichbaren Fremdüberwachung unterliegen.

Ein entsprechender **Nachweis** muss der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (*Wasserbehörde, II D 19, Frau Döring*) **mindestens 14 Tage vor Beginn der Bauarbeiten** vorgelegt werden.

5. Die im Erdreich verlegten Abwasserleitungen und Schächte mit offenem Gerinne müssen vor Inbetriebnahme und wiederkehrend alle 10 Jahre (Schutzzone III A bzw. III) sowie bei konkretem Verdacht einer Undichtheit von einem Sachverständigen auf ihre Dichtheit gemäß DIN EN 1610 und DIN 1986 Teil 30 auf Kosten des Betreibers geprüft werden.

Sachverständige für die Dichtheitsprüfung von Abwasseranlagen müssen entweder von der Industrie- und Handelskammer bzw. der Handwerkskammer öffentlich bestellt und vereidigt sein oder Mitglied der Gütegemeinschaft "Herstellung und Instandhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen e.V" (RAL-GZ 961) oder der Gütegemeinschaft "Grundstücksentwässerung" (RAL-GZ 968) sein oder eine vergleichbare Qualifikation aufweisen und eine Gütesicherung aus Fremd- und Eigenüberwachung sicherstellen.

6. Über die Dichtheitsprüfung ist in Anlehnung an das Merkblatt DWA-M 149-6 bzw. gemäß Anhang D DIN 1986 Teil 30 an Ort und Stelle ein aussagefähiges Prüfprotokoll einschließlich Leitungsplan zu erstellen.

**Das Dichtheitsgutachten** muss der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (*Wasserbehörde, II D 19, Frau Döring*) **vor Inbetriebnahme der Abwasseranlagen** und später turnusmäßig auf Verlangen vorgelegt werden.

Undichtheiten müssen unverzüglich und unaufgefordert saniert werden. Anschließend ist eine Dichtheitsprüfung gemäß Auflage 5 erforderlich.

### **C. Verwendung von Holz und Holzschutzmitteln im Außenbereich**

1. Die Behandlung (auch spätere Nachbehandlung) von Hölzern mit Holzschutzmitteln auf ungeschütztem Boden ist nicht zulässig.

2. Vor dem Einbau behandelter Hölzer muss die Fixierung des Holzschutzmittels vollständig abgeschlossen sein.

#### **D. Fassadenreinigung und Fassadenanstrich**

1. Das DWA Regelwerk DWA-M 370 ist zu beachten.

Insbesondere ist der Boden weiträumig mit einer Folienauffangwanne abzudichten. Die anfallenden Abwässer und Abfälle sind aufzufangen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Reinigungsgut und Anstriche dürfen nicht in den Boden und das Grundwasser gelangen.

#### **E. Gründächer**

1. Der Einsatz biozidhaltiger oder Biozid freisetzender Bitumen- oder anderer Dachbahnen ist verboten. Insbesondere dürfen keine Baustoffe eingesetzt werden, die Mecoprop freisetzen. Bei der Wahl der Zuschlagstoffe und Substrate ist zu gewährleisten, dass es zu keinen Auswaschungen von grundwassergefährdenden Stoffen kommen kann. Der Einsatz von Ziegelbruch, Betonrecycling oder ähnlichen Stoffen ist verboten.

Ein entsprechender Nachweis bzgl. der Unbedenklichkeit der zum Einbau vorgesehenen Dachbahnen und der Substrate / Zuschlagstoffe muss der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (*Wasserbehörde, II D 19, Frau Döring*) mindestens 14 Tage vor Beginn der Bauarbeiten vorgelegt werden.

2. Das Verwenden von Pflanzenschutzmitteln ist verboten. Eine Düngung ist auf den aktuellen Pflanzenbedarf zu beschränken, um eine Überdüngung bzw. Auswaschung zu vermeiden.

#### **F. Kältemaschine**

1. Die Kältemaschine muss mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet sein, die das Volumen an wassergefährdenden Stoffen aufnehmen kann, die das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann (Schutzzone III A) oder doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigesystem ausgerüstet sein.
2. Bei unvermeidlichem Zutritt von Niederschlagswasser sind Abläufe in der Rückhaltevorrückung zulässig, wenn sie nur nach vorheriger Feststellung, dass keine wassergefährdenden Stoffe im Niederschlagswasser enthalten sind, geöffnet werden.
3. Als Wärmeträgermedien dürfen nur die folgenden Stoffe oder Gemische verwenden:
  - a) nicht wassergefährdende Stoffe oder
  - b) Gemische der Wassergefährdungsklasse 1, deren Hauptbestandteile Ethylen- oder Propylenglycol sind.
4. Die unterirdische Versickerung von Kondenswasser (direkte Einleitung in den Untergrund) ist verboten.



5. Die Kältemaschine darf nur auf einer wasserundurchlässig befestigten Fläche aufgestellt werden und muss im Übrigen den rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen entsprechen.
6. Bei einer Havarie muss die aus der Anlage stammende Sole (Kältemittel) als wassergefährdender Stoff ordnungsgemäß durch einen Fachbetrieb entsorgt werden und darf nicht in den Boden oder das Grundwasser gelangen.

## **G. Durchführung der Bauarbeiten**

1. Der Beginn der Bauarbeiten und die Fertigstellung müssen der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (*Wasserbehörde, II D 19, Frau Döring, sophie.doering@senmvku.berlin.de*) unter dem o.g. Geschäftszeichen schriftlich angezeigt werden.
2. Vor Inbetriebnahme muss gemäß § 70 des Berliner Wassergesetzes (BWG) die Abnahme des Bauvorhabens bei der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (*Wasserbehörde, II D 19, Frau Döring*) unter dem o.g. Geschäftszeichen schriftlich beantragt werden.
3. Offene Baugruben, Flächen auf denen der Oberboden abgeschoben wurde, sowie alle sonstigen Erdaufschlüsse müssen gegen eindringendes Schmutzwasser sowie gegen das von Kfz-, Befahr- oder -Stellflächen abfließende Regenwasser gesichert werden.
4. Bei der Baumaßnahme vor Ort anfallendes Bodenmaterial darf nur dann ohne analytische Untersuchung wieder eingebaut werden, wenn die Anforderungen nach § 6 (3) BBodSchV eingehalten werden und keine konkreten Anhaltspunkte auf Altlasten (z.B. Vornutzung) oder organoleptischen Hinweise (Geruch, Verfärbung) auf mögliche Bodenverunreinigungen vorliegen.
5. Die nach § 6 Absatz 7 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) bzw. § 12 Absatz 2 Satz 3 oder § 17 Absatz 3 Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) geforderten Dokumente für mineralische Baustoffe, nicht aufbereitetes Bodenmaterial oder nicht aufbereitetes Baggergut sind spätestens 14 Tage vor dem Auf- und Einbringen der Materialien auf oder in den Boden der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (*Wasserbehörde, II D 19, Frau Döring*) vorzulegen.

**Hinweis:** Der Einbau von Boden- und Recyclingmaterial wird in der Bundesbodenschutzverordnung und Ersatzbaustoffverordnung geregelt. Die ErsatzbaustoffV regelt die Verwendung sowie den Einbau mineralischer Ersatzbaustoffe in technischen Bauwerken, während die BBodSchV das Auf- oder Einbringen von Materialien außerhalb technischer Bauwerke auf oder in den Boden im Bereich einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie unterhalb oder außerhalb derselben regelt. Bitte beachten Sie die untenstehenden erläuternden Hinweise.

6. Baumischabfälle müssen bis zur ordnungsgemäßen Entsorgung in niederschlagsgeschützten Containern gelagert werden.
7. Zur Außenabdichtung von baulichen Anlagen im erdberührten Bereich dürfen nur wasserundurchlässige Betone oder Produkte verwendet werden, deren Grundwasserverträglichkeit durch eine trink- oder grundwasserhygienische Prüfung nachgewiesen wurde. Entsprechende Prüfzeugnisse müssen der Wasserbehörde auf Verlangen vorgelegt werden.

Eine Verwendung von Bitumenlösungen und lösungsmittelhaltigen Grundierungen ist nicht erlaubt.

8. Die Lagerung und Umfüllung wassergefährdender Stoffe ist auf ungeschütztem Untergrund verboten. Sie dürfen nur in Originalgebinden oder in für den Transport oder die Lagerung zugelassenen Behältern gelagert werden. Diese Behälter müssen in abflusslosen Auffangwannen stehen, deren Rauminhalt mindestens dem Volumen aller in ihr lagernden Behälter entspricht.

Behälter einschließlich Auffangwanne sind regengeschützt aufzustellen.

9. Es muss eine ausreichende Menge an Absorptionsmitteln vorgehalten werden, um austretende wassergefährdende Stoffe unverzüglich aufnehmen zu können.
10. Falls eine Baustelleneinrichtung ohne Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation geplant ist, müssen Abwässer und Fäkalien in wasserdichten Behältern (mobile Toiletten) gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt werden.
11. Die Entleerung mobiler Toiletten muss nachweislich durch eine Fachfirma erfolgen.  
Alle am Bau Beschäftigten müssen nachweislich auf die besondere Sorgfaltspflicht bei der Baumaßnahme im Wasserschutzgebiet hingewiesen und über den Inhalt dieses Bescheides unterrichtet werden.

## II. Hinweise

### Allgemeine Hinweise

1. Die Mitarbeitenden der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Referat II D (Wasserbehörde), haben nach §§ 100 und 101 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. § 69 Berliner Wassergesetz (BWG) das Recht, die Anlage bzw. Baustelle zu überwachen und dafür das Grundstück zu betreten.
2. Die Bemessung der vorgesehenen Versickerungsfläche muss nach dem Arbeitsblatt DWA - A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) so erfolgen, dass das Niederschlagswasser spätestens nach einem Tag versickert ist und eine Überschreitungshäufigkeit von  $n \leq 0,2/a$  (höchstens alle 5 Jahre) eingehalten wird.
3. Bei erlaubnispflichtiger Muldenversickerung regelt Näheres die von der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (Wasserbehörde, II D 13, Herr Becher) für die Versickerung zu erteilende wasserbehördliche Erlaubnis.
4. Zur Schnee- und Glättebeseitigung darf in Berlin und insbesondere in den Wasserschutzgebieten kein Salz verwendet werden, da es die Vegetation schädigt und als wassergefährdender Stoff das Grundwasser belastet. Nach § 39 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBIn) ist die Verwendung von Streusalzen oder anderen Auftaumitteln auf privaten Grundstücken verboten.
5. Informationen zur Durchführung von Dichtheitsprüfungen an Abwasseranlagen, zu Sachverständigen/Fachfirmen und die entsprechenden Kontaktdaten finden Sie im Merkblatt "Dichtheitsprüfungen von Grundstücksentwässerungsanlagen" (im Internet unter dem Link [https://www.berlin.de/sen/uvk/\\_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/dp-gea.pdf](https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/dp-gea.pdf)).

### Durchführung der Bauarbeiten / Einbau von Boden und Recyclingmaterial

1. Werden bei den Bauarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes und des Grundwassers jeder Art (z.B. bodenfremde Gerüche, Farben und Materialien sowie schadstoffbelasteter Bauschutt) vorgefunden oder ist trotz aller Vorsicht eine Boden- und Grundwasserverunreinigung eingetreten, muss das Umwelt- und Naturschutzamt (Bodenschutzbehörde) des für den Schadensort zuständigen Bezirksamtes Spandau sofort informiert werden. Das Merkblatt zur Verhaltensweise beim Auffinden von Boden- und Grundwasserverunreinigungen kann unter <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/bodenschutz-und-altlasten/gesetzliche-grundlagen-zustaendigkeiten/gesetzliche-grundlagen/#merkblattverhaltensweisen> abgerufen werden.



2. Können Dritte durch Bauarbeiten in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr und/oder an Sonn- und Feiertagen in ihrer Ruhe gestört werden, ist hierfür eine Ausnahmezulassung von den entsprechenden Schutzvorschriften des Landes- Immissionsschutzgesetzes Berlin (LImSchG Bln) erforderlich, die bei der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Referat I C, zu beantragen ist. Nähere Auskünfte hierzu erhalten Sie unter den Rufnummern 9025-2229 oder -2279.
3. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sowie von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke gelten die Vorgaben der neuen Bundes-Bodenschutzverordnung und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in der jeweils geltenden Fassung bindend, die mit der Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.07.2021 erlassen wurden (sogenannte Mantelverordnung).
4. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sowie unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind §§ 6 - 8 BBodSchV einzuhalten.
5. In den **Schutzzonen III, III A und III B** müssen die beim Auf- oder Einbringen nach § 7 (1) BBodSchV zulässigen Materialien (auch Natursteinmaterialien) auf oder in eine bestehende durchwurzelbare Bodenschicht bzw. die beim Auf- oder Einbringen nach § 8 (1) BBodSchV zulässigen Materialien (auch Natursteinmaterialien) unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht die Vorsorgewerte nach Anl. 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV einhalten oder nach Anl. 1 Tab. 3 ErsatzbaustoffV als BM-0 oder BG-0 bzw. BG-0 Sand klassifiziert sein.  
  
Den Einsatz von Bodenmaterial der Klasse 0\* bzw. von Materialien, welche die Werte nach Anl. 1 Tab. 4 BBodSchV einhalten, regelt § 8 (3) BBodSchV. Ein Einbau ist nur unterhalb einer mindestens 2 m mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht und bei einem Mindestabstand von 1,5 m zum zeHGW zulässig.
6. Bitte beachten Sie die Anzeigepflicht nach § 6 (8) BBodSchV für das Ein- und Aufbringen von Materialien mit einem Volumen > 500 m<sup>3</sup>.
7. Der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen in technische Bauwerke innerhalb der verschiedenen Zonen der Wasserschutzgebiete ist in den aufgeführten Einbauweisen der Anlagen 2 und 3 ErsatzbaustoffV sowie in § 19 (6) ErsatzbaustoffV geregelt.
8. In den **Schutzzonen III, III A und III B** darf der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen nach Anlage 2 und 3 ErsatzbaustoffV mit den dort jeweils zulässigen Materialien erfolgen, wenn ein Mindestabstand von 1,5 m zum zeHGW vorliegt.

9. Nach § 22 (2) und (3) ErsatzbaustoffV ist im Wasserschutzgebiet für alle Materialien außer BM-0, BG-0, SKG, GS-0 und deren Gemische ein Einbau vier Wochen vorher der Wasserbehörde anzuzeigen. Die Anzeige hat nach dem Muster in Anl. 8 der ErsatzbaustoffV zu erfolgen. Innerhalb von zwei Wochen nach Beendigung der Baumaßnahme ist nach § 22 (4) ErsatzbaustoffV ebenfalls der Abschluss nach der genannten Vorlage der Anl. 8 anzuzeigen.

#### **Fundstellen der Rechtsvorschriften:**

BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
BWG	Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357; 2006 S. 248; 2007 S. 48), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 619) geändert worden ist
ErsatzbaustoffV	Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist
LImSchG Bln	Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 7. Dezember 2023 (GVBl. S. 406)
NatSchG Bln	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S.140), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614) geändert worden ist
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
WSchGebVO	Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Spandau (Wasserschutzgebietsverordnung Spandau) vom 22. Juni 2005 (GVBl. S. 397)